

# Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

## Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.222/2020

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via D. Ricciarelli 31



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Daniele Ricciarelli 31

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 378, particella 11, subalterno 708

#### **Stato occupativo**

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/10/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi.

#### **Contratti di locazione in essere**

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione.

#### **Comproprietari**

Nessuno.

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 82.000,00

da occupato: € 66.000,00



# LOTTO 1.

(Abitazione)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

---

### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via D. Ricciarelli 31, appartamento posto al piano sesto con solaio pertinenziale al piano settimo (sottotetto).

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di  
nata nelle \_\_\_\_\_, C.f.: \_\_\_\_\_, e sulla quota di 1/2 di piena  
proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_ nato nelle \_\_\_\_\_, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

- proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

dati identificativi: **Foglio 378, particella 11, subalterno 708**

dati classamento: Categoria A3, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 51 mq.

(escluse le aree scoperte 51 mq.), Rendita Euro 480,30

indirizzo: via D. Ricciarelli 31 – Milano (MI); piano 6 - 7

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2008 protocollo n. MI0644564 in atti dal 19/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50837.1/2008)
- VARIAZIONE del 19/07/2007 protocollo n. MI0674284 in atti dal 19/07/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55445.1/2007)
- VARIAZIONE del 19/07/2007 protocollo n. MI0674284 in atti dal 19/07/2007 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55445.1/2007)
- VARIAZIONE del 20/11/1987 protocollo n. MI0685248 in atti dal 25/10/2004 CLASSAMENTO (n. 29734.1/1987)
- VARIAZIONE del 20/11/1987 protocollo n. MI0514375 in atti dal 30/07/2004 ISTANZA N. 505816/04 (n. 29734.1/1987)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 378, Particella 11, Subalterno 37)

- VARIAZIONE del 20/11/1987 protocollo n. MI0514375 in atti dal 30/07/2004 ISTANZA N. 505816/04 (n. 29734.1/1987)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 378, Particella 11, Subalterno 54)

- VARIAZIONE del 20/11/1987 protocollo n. MI0514375 in atti dal 30/07/2004 ISTANZA N. 505816/04 (n. 29734.1/1987)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO



#### 1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

cortile comune, Via Bisleri, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi.

Del solaio:

cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi.

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

### Corpo A

#### 1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani, Milano (MI) posto a ovest del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (S. Carlo)(buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 98 – 63 – 80 - 49 (autobus) e n. 16 (tram), entro 500 m.; fermata MM1 Gambara entro 1 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità della via Novara che conduce al raccordo tangenziale A50.

#### 1.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 7 piani fuori terra costruito anteriormente al 1967.

Si tratta di un fabbricato d'angolo che affaccia su via Ricciarelli e su via Bisleri.

- struttura: c.a. a travi e pilastri (verticali); copertura a falde rivestita in coppi.
- facciate: principale e secondarie: rivestite in pietra chiara fino al piano rialzato; con mattoni a vista; intonacate e tinteggiati nel colore crema nelle zone degli sfondati dei balconi; i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato;;
- accesso principale su strada: portoncino in ferro verniciato e vetro;
- provvisto di ascensore;
- scale condominiali in marmo;
- condizioni generali dello stabile: buone.

#### 1.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

### Corpo A.

Appartamento posto al piano sesto di un locale oltre servizi.

Il solaio è posta al piano settimo (sottotetto).

appartamento.

- esposizione: semplice verso nord, con affaccio sulla via Bisleri.
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino all'estradosso della porta e in cucina nella fascia retrostante la parete attrezzata; presenza di mufte da infiltrazione nella camera;
- pavimenti: in ceramica in bagno e sul balcone; in parquet in tutti gli altri locali;



- infissi esterni: in legno con vetrocamera singola con tapparelle in pvc.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno e vetro a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale con termovalvole di contabilizzazione ed elementi radianti in alluminio;
- impianto di condizionamento: presente, anche se uno split è stato rimosso;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca;
- produzione acqua calda: caldaietta autonoma a gas;
- altezza dei locali: circa 2.70 m. nel soggiorno e nel disimpegno; circa 2.92 m. nel bagno e nella camera; circa 2.40 m. nel ribassamento in cartongesso sovrastante l'angolo cottura;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni sufficienti/discrete; necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto in relazione alla presenza di muffe nella camera, conseguenti ad infiltrazione ancora in essere.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;
- altezza dei locali: H. max circa 1.80 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni sufficienti.

#### **1.4 Certificazioni energetiche**

##### **Corpo A**

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

#### **1.5 Certificazioni di conformità degli impianti.**

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas e dell'impianto di condizionamento autonomo a split.

Presumibilmente da normalizzare.

#### **1.6 Certificazioni di idoneità statica.**

Non esibito e presumibilmente non presente.

### **3. STATO OCCUPATIVO.**

---

#### **2.1 Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/10/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi, anche se ancora ingombrati da alcuni arredi e scatoloni.

#### **2.2 Esistenza contratti di locazione**

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione. (Allegato 5).





Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18/07/2008 a cura del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ numero di repertorio 114926/24006, a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

– **Pignoramenti.**

**Corpo A**

**Pignoramento** del 10/11/2020 numero di repertorio 14142, trascritto a Milano 1 in data 10/12/2020, ai numeri 82045/53477 a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

**4.3 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO.**

---

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ che

ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 23,04 (corpo A)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale con contabilizzazione con termovalvole

**5.1 Spese di gestione condominiale.**

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2020-2021 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 1.960 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: Euro 1.770 circa.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - consuntivo gestione 2020-2021- saldo a debito Euro 5.130 circa
- Cause in corso: dato non trasmesso.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al Decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato (ex art. 63 quarto comma disp. att. C.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**5.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.**

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

**5.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

No.

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

---

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967 (dalla lettera



ricevuta dagli uffici preposti del Comune di Milano a seguito di deposito di richiesta di accesso agli atti, il fascicolo, irreperibile, degli atti di fabbrica risulterebbe protocollato con P.G. n. 142253/1957, quindi la costruzione dovrebbe essere iniziata nel 1957).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) – Tessuto urbano compatto a cortina (Art. 21.2).

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 6824/2008 – Prot. n. 583468/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria art. 64 RE

Oggetto: opere a parziale sanatoria

Presentato in data 17/07/2008

Non compaiono nel fascicolo né la ricevuta del versamento degli oneri, né la voltura della pratica ai nuovi intestatari richiesta dall'ufficio competente.

(con riferimento alla DIA P.G. 524213/2007 – Prog. 6009/2007 del 09/07/2007, approvata, per lavori di divisione di due unità immobiliari con costruzione di tavolati e apertura di vani porte. La pratica non è stata portata a compimento, essendo il manufatto allo stato attuale manchevole di alcuni setti divisorii tra i locali che non sono stati realizzati)

Allo stato attuale, a seguito della richiesta protocollata in data 30/07/2021, è stata visionata unicamente la DIA 6824/2008. Ho ricevuto comunicazione dall'Ufficio Visure di via Sile che le pratiche recenti richieste dalla sottoscritta si trovavano presso il Municipio 7. Dopo aver inoltrato apposita richiesta al municipio di zona, ho ricevuto come risposta che si trovavano presso la sede centrale di via Sile (vedi allegato 9).

Pertanto non è stato possibile visionare nulla.

### 6.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi.

La richiesta protocollata in data 30/07/2021 e relativa alla possibilità di visionare le pratiche identificate con WF 18268/2019 P.G. 233584/2019 non ha dato esito positivo, in quanto non reperibili né presso via Sile, né presso il Municipio di zona 7.

Ad ogni modo, l'assenza del tavolato che dovrebbe creare un disimpegno nella zona antistante il bagno e la camera, non soddisfa i requisiti dei regolamenti vigenti in materia di igiene e se ne rende necessaria la ricostituzione.

Pertanto si rende necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria e realizzare le opere necessarie, i cui costi indicativi sono i seguenti:

-Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

-Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

-Opere da realizzare: € 2.000,00 circa

Oneri Totali: € 4.500,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

### 6.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, sia l'appartamento che il solaio non erano totalmente rispondenti alle piante catastali depositate.

Per quanto concerne l'appartamento, risulta mancante il setto di divisione tra





l'ingresso/soggiorno/angolo cottura e la zona antistante il bagno, venendo a mancare così il disimpegno, contrariamente a quanto indicato in pianta.

In aggiunta, rispetto al progetto del permesso di costruire del 2007 citato sulla pratica in sanatoria, mancherebbe anche il tavolato di delimitazione della cucina.

Per quanto riguarda il solaio, manca l'indicazione della finestra posta sul tetto.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (appartamento piano terra).
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- per quanto riguarda la difformità della pianta;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: **€ 550,00** circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

## 8. CONSISTENZA

### 7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### Corpo C

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda (mq)</u>	<u>Coefficiente mercantile</u>	<u>Superficie omogeneizzata</u>
abitazione	50,50	100%	50,50
balconi	1,15	25%	0,28
solaio	9,90	20%	1,98
	<b>61,55</b>		<b>52,76</b>
	mq lordi		mq commerciali

## 9. STIMA

### 8.1 Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.



Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021 – zona D24 – Milano - periferica/ Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani
  - quotazioni da Euro 1.600 a Euro 2.000 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Requot  
Periodo: 2021, zona periferica Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani – via D. Ricciarelli 31 - Milano  
valore di compravendita prezzo min. € 1.382/ prezzo max. € 1.590 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare  
Periodo: 2021, zona periferica Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani – via D. Ricciarelli 31 - Milano  
valore di compravendita prezzo min. € 2.035 / prezzo max. € 2.370 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari nella via:  
quotazioni di vendita prezzo min. € 2.850/ prezzo max. € 3.900 (Euro/mq)
- Aste giudiziarie  
Periodo: 2021, zona Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani Milano  
valore di compravendita prezzo min. € 1.600/ prezzo max. € 2.500 (Euro/mq)

## 8.2 Valutazione Lotto 1

<b>destinazione</b>	<b>Categoria catastale</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>	<b>Valore mq (Euro)</b>	<b>Valore complessivo (Euro)</b>
appartamento	A3	<b>53,00</b>	1.800,00	95.400,00
<b>Valore complessivo dell'intero</b>			<b>TOTALE</b>	<b>95.400,00</b>

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

<b>Valore stimato dell'intero (arrotondato)</b>	<b>95.400,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.770,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	5.050,00



---

Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	3.920,00
<hr/>	
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	<b>82.000,00</b>
<hr/>	
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	<b>66.000,00</b>

---

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

---

*L'immobile non è divisibile.*

## 11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

---

*Si segnala la non conformità edilizia ed urbanistica che rende necessaria la presentazione da parte di un professionista di una Cila in sanatoria oltre ad opere, nonché l'aggiornamento della documentazione catastale.*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 20/12/2021

l'esperto nominato,

## 12. ALLEGATI

---

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

